

補地價仲裁先導計劃參考便覽

本參考便覽臚列一般資料，供適合根據補地價仲裁先導計劃（「先導計劃」）進行仲裁的土地契約修訂交易^(註 1)的申請人（「申請人」）參考。根據先導計劃，政府可挑選某些個案的申請人，並建議他們採用仲裁方案，以釐定應付的補地價金額。申請人亦可根據先導計劃，申請就處理中的相關土地契約修訂交易進行仲裁。申請人根據先導計劃獲建議仲裁方案時，或根據先導計劃向地政總署提出仲裁申請前，應參閱以下的一般資料。

2. 先導計劃之下的多項改善措施(改善措施的概要載於**附錄 I**)，由即日起推行。先導計劃原定於 2020 年 10 月 23 日屆滿，現繼續以試行形式延長兩年至 2022 年 10 月 23 日。關於先導計劃改善措施的相關立法會參考資料摘要，可點擊以下連結閱覽：

<http://library.legco.gov.hk:1080/articles/1220712.330531/1.PDF>。

3. 仲裁範圍

仲裁事項僅限於釐定補地價金額。假如關乎政策和影響整個行業的根本問題，例如申請人就如何詮釋土地契約(例如：如何詮釋土地契約所批准的「工業」用途)及／或政府政策(例如：應付補地價金額為修訂土地契約「前」和「後」的相關價格差額，以及／或申請人向受影響居民提出和支付的補償不得從補地價金額扣除)等其他事項，因與政府持不同意見而不接納補地價估值，這些問題便不會根據先導計劃予以仲裁。

4. 應付的補地價金額

仲裁是同意解決爭議的程序，經有關各方同意把爭議交由仲裁庭裁定。在展開仲裁程序之前，會先訂定申請人和政府雙方同意的補地

^(註 1) 所指的土地契約修訂交易包括透過換地進行的土地契約修訂。

價金額的上限和下限。假如仲裁庭裁定的金額處於所定的上限與下限之間，則會採納仲裁庭裁定的金額作為應付的補地價金額；假如仲裁庭裁定的金額高於上限或低於下限，則會以上限金額或下限金額(視乎屬於何種情況而定)，作為應付的補地價金額。

5. 申請

地政總署處理申請人仲裁申請的一般程序，載述如下：

- (a) 為免生疑問，現訂明地政總署會行使全權及絕對酌情決定權，按照每宗仲裁申請的個別情況，考慮依據先導計劃提出的仲裁申請。地政總署可接受或拒絕任何該等申請。在不損害上述酌情決定權的情況下，倘若申請人就土地契約修訂交易應付的補地價金額提出至少一次上訴後，仍無法就補地價金額與政府達成協議，則申請人和地政總署(統稱「雙方」)任何一方，可提出以仲裁解決雙方就該筆金額的分歧。
- (b) 仲裁申請須送交地政總署估價組(地址：香港鰂魚涌渣華道333號北角政府合署19樓)，由總產業測量師(估價)辦理。假如申請獲接納並予繼續處理，地政總署將聯絡申請人，以及着手就相關的土地契約修訂交易，向申請人發出具約束力的基本條款建議書(「**建議書**」)；同時亦會發出仲裁協議(「**要約**」)，提出仲裁方案予申請人考慮，而申請人也可再就補地價金額提出上訴。仲裁協議的重點概要，載於**附錄 II**以供參考。
- (c) 與個案相關的資料便覽及爭議清單，會以附件形式成為仲裁協議的一部分。資料便覽載列土地契約修訂交易的基本條款及其他經由雙方同意的相關事宜，例如契約詮釋、政府政策及與評估和釐定補地價金額相關的常規，包括政府既定估價基準，以及其他必要的估價元素。該等事宜均無須予以仲裁。爭議清單載列雙方未能達成協議的具體事項(一般關乎用作計算補地價金額的估價元素)，由仲裁庭在決定補地價

金額時裁定。

- (d) 仲裁方案如在要約述明的限期前不獲申請人接納，便告失效。申請人可根據要約載列的規定，再就補地價金額提出上訴。申請人再就補地價金額提出的任何上訴，均會按照正常補地價商議程序處理。

6. 保證金

申請人須在簽署仲裁協議接受要約時，向政府支付政府最後提出的補地價金額的 15% 作為保證金，其中至少 10% 須為現金。政府可考慮接受申請人以履約保證方式支付餘下 5% 的保證金，該履約保證只會在申請人違約時才兌現。

7. 限制及讓與

簽署仲裁協議接受要約後，直到雙方妥為簽立文件以完成土地契約修訂交易，有關地段的讓與及／或股權轉讓(假如申請人是一家公司)會設有限制。就此，申請人須簽立**承諾書**，並把承諾書交回地政總署。

- 8. 申請人須遵照建議書的條款及條件，把已簽立的仲裁協議連同承諾書和保證金一併交回地政總署。

9. 其他須知事項

- (a) 先導計劃不構成政府的任何陳述，亦不得令申請人期望地政總署會提出仲裁方案，或期望向地政總署提交的任何仲裁申請會獲得處理或接納，或期望任何處理土地契約修訂交易的法律責任已經產生。如有需要，地政總署會參考**附錄 III** 所說明的一般準則，為先導計劃的個案工作訂定優先次序。

- (b) 仲裁過程會予以保密。政府會透過土地契約修訂交易文件在土地註冊處註冊的常規做法，披露補地價金額。政府會保留權利，在相關土地契約修訂交易簽立並在土地註冊處註冊文件後，行使其絕對酌情決定權，向公眾披露有關仲裁個案、獲委任的仲裁員、仲裁過程實際所需時間、所收取的補地價金額，以及其他如地段位置及編號等相關資料。
- (c) 仲裁庭會由三位仲裁員組成，全部經政府和申請人雙方同意和委任。仲裁庭主席由法律專業人士出任，可以是退休法官，或在取得專業資格後具備至少十年經驗的合資格律師。仲裁庭主席由雙方提名，並須獲雙方同意。雙方可各自提名，並透過協商達成共識。至於另外兩名聯席仲裁員，則為估價專業人士。具體而言，該兩名仲裁員須為專業測量師，而且(i) 為某個測量師專業團體成員至少七年，而《測量師註冊條例》(第 417 章)接受該測量師專業團體的成員註冊；(ii) 在土地事宜及估價方面具備至少十年經驗；以及(iii) 為《測量師註冊條例》(第 417 章)下的註冊專業測量師^(註 2)。申請人和政府(即地政總署)會各自提名一名估價專業人士，經對方同意後便可獲委任。申請人宜聘用勝任的專業人士，以便在整個仲裁過程中，包括委任仲裁員的事宜上，向申請人提供協助。
- (d) 仲裁員必須就其獨立身分和公正行事作出書面聲明。在作出聲明時，仲裁員必須披露可能與個案有關連的一切事項，並承諾會在仲裁過程中持續履行有關披露的責任。根據先導計劃獲政府和申請人委任的仲裁員，屬《防止賄賂條例》(第 201 章)第 9 條所指的代理人。他們必須聲明沒有就有關的仲裁個案索取或接受《防止賄賂條例》所界定的任何利益，並承諾不會索取或接受該等利益。仲裁員所須簽署的聲明範

^(註 2) 滿足上述(i)及(ii)兩項但不能滿足(iii)項的人選，仍然有資格獲委任為仲裁員，條件為他們在土地事宜及估價方面所具備的至少十年經驗當中，須包括在香港的土地事宜及估價方面的充足經驗。

本，載於**附錄 IV**。仲裁員的聲明一經簽署並夾附於由政府
和申請人所簽訂的仲裁協議後，仲裁員便成為仲裁協議的其
中一方，必須遵循協議所有條文，確保仲裁程序進行得當。
仲裁協議內會加入防止串謀的條文。政府保留權利，行使其
絕對酌情決定權，披露聲明內容。

- (e) 雙方須各自承擔本身的法律費用及其他費用。仲裁程序的費
用(雙方本身的費用除外)，包括仲裁庭的費用和開支(涵蓋聘
用三位仲裁員的費用)，須由雙方平均分擔，除非仲裁庭酌
情認為其他分攤方法更為恰當。

10. 發布本參考便覽及附錄的目的，只為提供一般資料以供參考。地
政總署保留不作任何事先通知而修訂本參考便覽及附錄的全部或任
何部分，以及先導計劃其他細節的一切權利。本參考便覽內容不得以
任何方式損害或限制政府在此事宜上的立場，包括政府作為地主的酌
情決定權。

附錄[請參考英文版本]

- I 2020年8月先導計劃的改善措施概要
- II 仲裁協議重點的概要
- III 根據先導計劃提交申請的一般考慮準則
- IV 仲裁員所須簽署的聲明範本